

www.pwc.com.br

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1

(CNPJ nº 40.102.445/0001-05)

(Administrado pela BTG Pactual

Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2024

e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1 ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

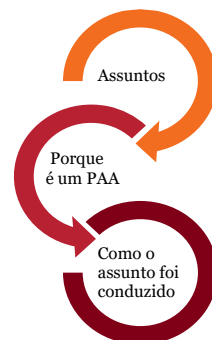
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Fundo de Investimento
Imobiliário - Development V1
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor de custo das ações de companhias fechadas (Notas explicativas 3.3 e 5.2(c))

O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em ações de companhias fechadas mensuradas pelo valor de custo.

Por se tratar de companhias que possuem imóveis em estágio inicial de evolução das obras e sua destinação para venda, a administração concluiu que o seu valor justo não poderia ser mensurável de maneira confiável, mensurando assim seu valor com base no custo de aquisição ajustados ao valor de realização.

A mensuração pelo custo do investimento em ações de companhia fechada foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros:

Verificamos a documentação decorrente da aquisição das ações de companhia fechada e revisamos as análises realizadas pela Administração para manter o investimento mensurado ao valor de custo e análise do valor realizável líquido da companhia.

Consideramos que a mensuração do investimento em ações de companhia fechada está consistente com as informações analisadas em nossa auditoria.

Mensuração do valor justo da propriedade para investimento (Notas explicativas 3.4 e 6)

O Fundo também apresenta investimentos em propriedade para investimento.

A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis e a realização desses investimentos pode resultar em valores diferentes, dada a incerteza da estimativa.

A mensuração do valor justo da propriedade para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros:

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desse investimento são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.



Fundo de Investimento
Imobiliário - Development V1
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a



Fundo de Investimento
Imobiliário - Development V1
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2025

PricewaterhouseCoopers
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSign Envelope ID: 156A5A7-73B1-4930-B908-9D626DE5A5FB
Signed by: FÁBIO DE OLIVEIRA ARAÚJO 2730014086
CPF: 07020214086
Signed Date: 2025.03.31
Signed Time: 21 de março de 2025 13:07 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC-BRASIL@RFB@ICP-BR

Fábio de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM -
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Disponibilidades		160	0,22%	-	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	599	0,83%	1.190	1,60%
Letras financeiras do tesouro (LFT)	5.1	-	0,00%	441	0,59%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (b)	-	0,00%	3.880	5,21%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (a)	-	0,00%	1.516	2,03%
Outros créditos		283	0,39%	243	0,33%
		1.042	1,44%	7.270	9,75%
Não circulante					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (c)	53.345	73,83%	49.932	66,99%
		53.345	73,83%	49.932	66,99%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		13.159	18,21%	12.772	17,14%
Ajuste de avaliação ao valor justo		4.819	6,67%	4.670	6,27%
	6	17.978	24,88%	17.442	23,40%
Total do ativo		72.365	100,16%	74.644	100,15%
Passivo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Provisões e contas a pagar		112	0,16%	109	0,15%
Total do passivo		112	0,16%	109	0,15%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	66.811	92,47%	66.811	89,64%
Gastos com colocação de cotas	9.4	(236)	-0,33%	(236)	-0,32%
Lucros acumulados		5.677	7,86%	7.959	10,68%
Total do patrimônio líquido		72.253	100,00%	74.535	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		72.365	100,16%	74.644	100,15%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM-
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações de resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	6.4	861	419
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6	149	1.050
Resultado líquido de propriedades para investimento		1.010	1.469
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(2.667)	38
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(51)	(38)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		117	363
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (a)	(13)	(45)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (a)	(2)	34
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	279	6.805
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(2.312)	7.157
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		91	110
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		30	52
		121	162
Despesas operacionais			
Taxa de administração	7 e 11	(995)	(902)
Outras receitas (despesas) operacionais	11	(106)	(114)
		(1.101)	(1.016)
Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício		(2.282)	7.772
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	66.811	66.811
Lucro/(Prejuízo) por cota integralizada - R\$		(34,16)	116,33
Valor patrimonial da cota - R\$		1.081,45	1.115,61

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		66.811	(236)	187	66.762
Lucro líquido do exercício		-	-	7.772	7.772
Em 31 de dezembro de 2023		66.811	(236)	7.959	74.535
Prejuízo do exercício		-	-	(2.282)	(2.282)
Em 31 de dezembro de 2024		66.811	(236)	5.677	72.253

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		861	419
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		91	110
Pagamento de taxa de administração		(988)	(899)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(111)	(122)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(39)	(22)
Caixa líquido das atividades operacionais		(186)	(514)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda de Letras financeiras do tesouro (LFT)		471	-
Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	5.2 (a)	1.501	2.959
Recebimento de rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)		117	362
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	1.162	-
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas		25	
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	(3.134)	(2.353)
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	6	(387)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(245)	968
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(431)	454
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		1.190	736
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		759	1.190

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1 ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 18 de fevereiro de 2021, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 3 de março de 2021 e o início de suas atividades em 3 de março de 2021.

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) bens imóveis comerciais e/ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lojas corporativas, shopping centers, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral; bem como bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, casas, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, e empreendimentos imobiliários residenciais em geral ("Imóveis-Alvo"); e/ou; (ii) quotas ou ações de emissão, respectivamente, de sociedades ou companhias que tenham por objetivo o investimento, direto ou indireto, em Imóveis-Alvo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, porém não houve negociação no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após a data base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de

Para os casos que o valor justo não é mensurável de maneira confiável, a mensuração é feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas das seguintes formas: (i) pelo seu respectivo valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de evolução das obras de suas propriedades e sua destinação para venda. A administração analisa o valor realizável líquido dessa companhia investida e realiza os ajustes necessários quando aplicável.; e (ii) pelos seus respectivos valores justos, os quais refletem as condições de mercado no momento de sua aferição. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de renda fixa são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.6 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

3.7 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.8 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2, apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 6.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

3.10 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício/período.

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitiga-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De natureza não imobiliária

	31/12/2024	31/12/2023
(a) Letras financeiras do tesouro	-	441
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	599	1.190
	599	1.631

(a) Está composto letras financeiras do tesouro (LFT) . São títulos públicos federais avaliados a mercado, tendo como base indexadores e/ou preços divulgados nos boletins ou publicações especializadas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

(b) Estão compostas por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

5.2 De natureza imobiliária

	31/12/2024	31/12/2023
(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários	-	1.516
(b) Certificados de recebíveis imobiliários	-	3.880
(c) Ações de companhias fechadas	53.345	49.932
	53.345	55.328

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, e para os Fundos que não possuem cotação na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

Composição da carteira

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não detém investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário. Em 31 de dezembro de 2023, os investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

	31/12/2023					
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	1,00%	15,031	100,83	1.516
						1.516

Movimentação dos exercícios

Saldo em 31 de dezembro de 2022	4.486
Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	(2.959)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	(45)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	34

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.516
Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário (FI)	(1.501)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FI)	(13)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FI)	(2)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-

(b) Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não detém investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário. Em 31 de dezembro de 2023, as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31/12/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
True Securitizadora S.A.	20E0107389	(1)	N/A	296	05/05/2020	07/05/2025	Pré + 0,001%	3.880	3.829	3.880
								3.880	3.829	3.880

As informações sobre os referidos certificado de recebíveis imobiliários (CRIs) encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True Securitizadora S.A. (www.truesecuritizadora.com.br)

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Lastro	Devedor	Garantia	31/12/2024	31/12/2023
True Securitizadora S.A.	20E0107389	(1)	VY Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	(a), (b)	-	3.880
					-	3.880

Legendas

- (1) - Debenture
(a) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(b) - Alienação fiduciária de ações

A movimentação ocorrida na conta de certificado de recebíveis imobiliários (CRIs) no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	3.880
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	38
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(38)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	3.880
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.667)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(1.162)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(51)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-

(c) Ações de companhias fechadas

31/12/2024					
Empresa		Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Total
Hipe Participações S.A.	(a)	Não	12.081	2,18%	11.947
Maragogi SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(b)	Não	7.670.400	30%	15.505
SR71 Participações Ltda.	(a)	Sim	32.052.045	100%	25.893
					53.345
31/12/2023					
Empresa		Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Total
Hipe Participações S.A.	(a)	Não	12.081	2,18%	11.859
Maragogi SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(b)	Não	7.670.400	30%	12.430
SR71 Participações Ltda.	(a)	Sim	32.052.045	100%	25.643
					49.932

Hipe Participações S.A. - Sociedade com sede à Avenida Cezira Giovanoni Moretti, 955 – Santa Rosa – Piracicaba/ SP – 2º andar – Sala 8 e o objeto social da Companhia deverá compreender a administração de bens próprios e a participação, diretamente ou através de subsidiárias, como quotista ou acionista, no capital social de outras sociedades, no país ou no exterior, e/ou em fundos de investimento, como cotista, incluindo a celebração de sociedades em conta de participação.

Maragogi SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Sociedade com sede à Avenida Sumaré, 1421 – Perdizes - São Paulo/ SP – sala 13 e tem por objetivo social a compra e venda de bens imóveis, assim entendidos os terrenos e/ou edificações, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a incorporação imobiliária, a locação de bens imóveis próprios, aquisição de títulos de créditos decorrentes de vendas de bens imóveis e a participação em outras sociedades, bem como a construção de imóveis destinados à venda. Atualmente, a decisão é de operar o ativo para geração de renda, baseado na avaliação financeira, de mercado e estratégica realizada pelo gestor, e considerando as perspectivas de valorização e estabilidade de fluxo de caixa no longo prazo.

SR71 Participações Ltda. - Sociedade com sede à Alameda Santos, 2159 – Cerqueira César – São Paulo/ SP e tem como objeto social (i) a compra, venda, administração e locação de imóveis próprios, não abrangida a atividade de intermediação imobiliário/ (ii) a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como a execução e/ou contratação da execução de serviços ordinários, extraordinários e complementares, relacionados a seu objeto, nos termos da Lei nº 4.591/64; e (iii) participação, como cotista ou acionista, em outras sociedades, sejam essas simples ou empresariais, nacionais ou estrangeiras.

(a) O investimento nas companhias está contabilizado ao valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de evolução das obras de suas propriedades e sua destinação para venda. A administração analisou o valor realizável líquido dessas companhias investidas e não identificou ajustes necessários.

(b) O valor justo correspondente as ações desta companhia está suportado por laudo de avaliação de empresa especializada e memorando do gestor, datados de dezembro de 2024 e 2023, e aprovados pela administração em janeiro de 2025 e 2024.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022	40.774
Aquisição de ações de companhias fechadas	2.353
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	6.805
Saldo em 31 de dezembro de 2023	49.932
Aquisição de ações de companhias fechadas	3.134
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	279
Saldo em 31 de dezembro de 2024	53.345

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

6. Propriedades para investimento

6.1 Descrição dos empreendimentos

Corresponde a 1 andar da Torre Galleria, localizado na Avenida Bailarina Selma Parada, nº 505, Jardim Madalena - Campinas - SP, registrado sob matrícula número 140.265 no 1º cartório de registro de Imóveis de Campinas - SP. O empreendimento conta com o total de 958,600 m² de área privativa, com 28 vagas de garagem indeterminadas.	Valor justo 31/12/2024	Valor justo 31/12/2023
	17.978	17.442
	17.978	17.442

6.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	16.392
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	1.050
Saldo em 31 de dezembro de 2023	17.442
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registro e outros)	387
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	149
Saldo em 31 de dezembro de 2024	17.978

6.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2024			
	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Torre Galleria	0%	10 anos	9,50%	8,00%
Empreendimento	31/12/2023			
	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Torre Galleria	0%	10 anos	9,50%	8,00%

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa BINSWANGER Brasil, datados de dezembro de 2024 e setembro de 2023, e aprovado pela Administração em janeiro de 2025 e 2024. O método para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraindo-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

A Binswanger Brasil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brasil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

6.4 Receita de aluguéis

	31/12/2024	31/12/2023
Receita de alugueis	861	419
	861	419

7 Encargos e taxa de administração

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	995	902
	995	902

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 1,25% à razão de 1/12 avos, calculada sobre (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deve ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 durante os 12 primeiros meses, e, a partir do 13º mês, inclusive, R\$ 25, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) caso o FII seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, valor equivalente a 0,05% a incidir sobre a mesma base de cálculo da Taxa de Administração, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5 mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M/FGV a partir do mês subsequente à data de início das atividades do Fundo.

A taxa de administração é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor faz jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 do 1º mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance é calculada conforme fórmula descrita no regulamento do Fundo.

8 Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período pode, a critério do Administrador, ser distribuído aos Cotistas mensalmente, sempre no 17º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 17º dia útil dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício	(2.282)	7.772
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(51)	(38)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	2	(34)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(149)	(1.050)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	51	38
Ajuste a valor justo de ações de companhias fechadas	(279)	(6.805)
Despesas operacionais pagas/não pagas	(5)	(3)
Prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	(2.713)	(120)
(Prejuízo)/Rendimentos apropriados	(2.713)	(120)
Prejuízo de caixa do exercício	(2.713)	(120)
Prejuízo de caixa acumulado	(4.000)	(1.287)

9. Patrimônio Líquido

9.1 Cotas integralizadas

	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	66.811	66.811	66.811	66.811
Cotas de investimentos integralizadas	66.811	66.811	66.811	66.811
Valor por cota (valor expresso em reais)		1.000		1.000

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

9.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Administradora, pode, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, realizar novas emissões de cotas independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado que: (I) O valor limite de R\$ 150.000; (II) O valor de cada nova cota deve ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas; (III) Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 dias úteis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. A Data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência é definida nos documentos que aproveem as novas emissões; (IV) Na nova emissão, os cotistas podem ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3; (V) . As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes; (VI) A integralização das cotas do Fundo é feita em moeda corrente nacional à vista ou a prazo, conforme previsto na ata de Assembleia Geral ou no Ato do Administrador, conforme aplicável. No caso de integralização a prazo, a integralização ocorre mediante chamada de capital realizada pela Administradora. Os cotistas tem o prazo mínimo de 5 dias corridos a contar da chamada de capital para integralizar os recursos no Fundo. A chamada de capital pode abranger o montante total subscrito ou apenas uma parcela, de acordo com as necessidades do Fundo, a exclusivo critério da Administradora e do Gestor; (VII) De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão podem ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do Fundo; (VIII) Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros do Fundo serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em fundos de renda fixa realizadas no período.

Nas emissões de cotas do Fundo com integralização em séries, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição e no compromisso de investimento serão aplicadas as penalidades dispostas no Regulamento do Fundo. (IX) Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista no Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil; (X) É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deve ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM no 400/03. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 30 dias corridos contados da data da subscrição.

A primeira chamada de capital referente a 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 11.042 com valor unitário de R\$ 1,00, totalizando 11.042 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 24 de fevereiro de 2021 e encerrada em 2 de março de 2021.

A segunda chamada de capital referente a 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 11.042 com valor unitário de R\$ 1,00, totalizando 11.042 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 22 de março de 2021 e encerrada em 26 de março de 2021.

A terceira chamada de capital referente a 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 10.842 com valor unitário de R\$ 1,00, totalizando 10.842 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 1o de junho de 2021 e encerrada em 4 de junho de 2021.

A quarta chamada de capital referente a 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 10.842 com valor unitário de R\$ 1,00, totalizando 10.842 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 28 de julho de 2021 e encerrada em 2 de agosto de 2021.

A quinta chamada de capital referente a 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 10.842 com valor unitário de R\$ 1,00, totalizando 10.842 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 3 de novembro de 2021 e encerrada em 8 de novembro de 2021.

A sexta chamada de capital referente a 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 650 com valor unitário de R\$ 1,00, totalizando 11.042 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 18 de novembro de 2021 e encerrada em 23 de novembro de 2021.

A 2ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 11.551 com valor unitário de R\$ 1,00, totalizando 11.551 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 7 de fevereiro de 2022 e encerrada em 12 de abril de 2022.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não emitiu novas cotas.

9.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve amortização de cotas.

9.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2024	31/12/2023
Gastos com colocação de cotas	236	236
	236	236

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

9.5 Reserva de contingência

O regulamento do Fundo prevê que para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, pode ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou ativos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao o valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência é procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício	(2.282)	7.772
Patrimônio líquido inicial	74.535	66.762
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-3,06%	11,64%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham

11. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	995	1,34%	902	1,34%
Outras receitas (despesas) operacionais	106	0,14%	114	0,17%
	1.101	1,48%	516	1,51%
	74.097		67.294	

Patrimônio Líquido médio no exercício

12. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas nsº 7, 11 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquias de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

- Cotas de Fundos de Renda Fixa
- Ações de companhias fechadas
- Propriedades para investimento

Total do ativo

31/12/2024			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	599	-	599
-	-	53.345	53.345
-	-	17.978	17.978
-	599	71.323	71.922

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

- Cotas de Fundos de Renda Fixa
- Letras financeiras do tesouro (LFT)
- Certificados de recebíveis imobiliários
- Cotas de fundo de investimento imobiliário
- Ações de companhias fechadas
- Propriedades para investimento

Total do ativo

31/12/2023			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	1.190	-	1.190
-	441	-	441
-	3.880	-	3.880
1.516	-	-	1.516
-	-	49.932	49.932
-	-	17.442	17.442
1.516	5.511	67.374	74.401

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, títulos públicos federais, no valor justo das propriedades para investimento, das ações de companhias fechadas, certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), e 6 (Propriedades para investimento).

16. Outras informações

16.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FII's, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

16.4 Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.

17. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2024 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: BF87A5A7-73B1-4930-B908-9D626DE5A5FB

Status: Concluído

Assunto: DF_DEVELOPMENT V1 FII_Dezembro24.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 16

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 8

Rubrica: 0

Jefferson Pereira

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

jefferson.pereira@pwc.com

Endereço IP: 134.238.160.204

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Jefferson Pereira

Local: DocuSign

31 de março de 2025 | 23:02

jefferson.pereira@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

31 de março de 2025 | 23:07

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

Eventos do signatário

Assinatura

Registro de hora e data

Fabio de Oliveira Araújo

ID: 273.828.148-66

Cargo do Signatário: Sócio

fabio.araujo@pwc.com

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:
Fabio de Oliveira Araújo
1295B63D319F49F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 34.100.9.85

Enviado: 31 de março de 2025 | 23:05

Visualizado: 31 de março de 2025 | 23:05

Assinado: 31 de março de 2025 | 23:07

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 27382814866

Cargo do Signatário: Sócio

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09 de maio de 2022 | 17:26

ID: 036696e5-148b-4b66-a10f-2d73c6e1688b

Nome da empresa: PwC

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Jefferson Pereira

Copiado

Enviado: 31 de março de 2025 | 23:07

jefferson.pereira@pwc.com

Visualizado: 31 de março de 2025 | 23:07

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinado: 31 de março de 2025 | 23:07

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	31 de março de 2025 23:05
Entrega certificada	Segurança verificada	31 de março de 2025 23:05
Assinatura concluída	Segurança verificada	31 de março de 2025 23:07
Concluído	Segurança verificada	31 de março de 2025 23:07

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico
--

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PwC:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

To advise PwC of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PwC

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PwC

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.